

**8ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO DO ESTADO DE SÃO PAULO.**

O Exmo. Sr. Dr. Mario Leonardo de Almeida Chaves Marsiglia, Juiz de Direito da 8ª Vara Cível do Foro da Comarca de Ribeirão Preto do Estado de São Paulo, na forma da lei, FAZ SABER, aos que o presente Edital virem ou dele tiverem conhecimento, e interessar possa, que será realizado leilão público através do Leiloeiro **JOEL AUGUSTO PICELLI FILHO**, inscrito na Junta Comercial do Estado de São Paulo nº 754, da **Gestora Picelli Leilões**, a ser realizada de forma híbrida no sítio eletrônico [www.picellileiloes.com.br](http://www.picellileiloes.com.br), ou presencial no endereço Rua Maria Ângela, 390, Conjunto 10, Bairro Berlim, Jaguariúna, SP - CEP 13.919-134 (*artigo 11 parágrafo único da Resolução Nº 236 de 13/07/2016 – CNJ*).

**Processo n.º 0027033-43.2016.8.26.0506 – Cumprimento de Sentença**

**EXEQUENTE:** CONDOMÍNIO EDIFÍCIO DOS BANDEIRAS, inscrito no CNPJ nº 57.723.082/0001-10, por seu representante legal.

**EXECUTADOS:** ESPÓLIO DE JOSÉ MÁRIO VALLIM E ESPÓLIO DE JANDIRA BALERONI VALLIM, através de seu inventariante, ALINE APARECIDA VALLIM BARBOSA, CPF 273.152.258-54.

**INTERESSADOS:**

- ✓ Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto, CNPJ/MF nº , na pessoa do procurador.
- ✓ Fábrica Matriz do Patrimônio de São Sebastião de Ribeirão Preto, atualmente administrada por ARQUIDIOCESE DE RIBEIRÃO PRETO (CNPJ/MF 45.231.560/0001-95).

**DO CERTAME**

**1ª Praça:** Iniciará no dia 24/09/2024 às 15h20min e encerrará no dia 27/09/2024 às 15h20min.  
**DO VALOR DO LANCE MÍNIMO:** R\$ 188.132,30 (cento e oitenta e oito mil, cento e trinta e dois reais), para julho de 2024, que será **atualizado até a data do leilão**, conforme sistema para cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. Caso não haja lance, seguirá sem interrupção até:

**2ª Praça:** Iniciará no dia 27/09/2024 às 15h20min e se encerrará no dia 24/10/2024 às 15h20min (horário de Brasília).

**DO VALOR DO LANCE MÍNIMO:** R\$ 94.066,15 (noventa e quatro mil e sessenta e seis reais e quinze centavos), que corresponde **50% do valor da avaliação, que será atualizado até a data do leilão**. Conforme sistema para cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

**DA DESCRIÇÃO DO BEM:** APARTAMENTO Nº 1400, no Edifício das Bandeiras, situado no 17º pavimento ou 16º andar, do Conjunto Acarai, com área útil de 93,8488m<sup>2</sup> e área comum de 11,5800m<sup>2</sup>, com a fração ideal no terreno e nas coisas comuns de 0,9400%, no terreno situado nesta cidade, com área de 664,00m<sup>2</sup>, com frente para a rua Tibiriça nº 656, medindo 41,50m de frente por 16,00m da frente aos fundos, confrontando de um lado com o Espólio de Jorge

Gaia, de outro lado, com a rua Américo Brasiliense, com a qual fazes quina, e nos fundos com Leovegildo Villela de Mendonça Uchoa e sua mulher e outros, dito apartamento contém a área total de 105,4288m<sup>2</sup>, confrontando pela frente com a rua Tibiriça, de um lado com o apartamento 1.401, do Conjunto Acarai, de outro lado com o apartamento nº 1.401, do Conjunto Agulhas Negras, e nos fundos com Leovegildo Villela de Mendonça Uchoa sua mulher e outros. Cadastro Municipal sob nº 19.099.

Conforme informação às folhas 251: O apartamento conta com 02 dormitórios, banheiro social, sala, lavabo, cozinha, lavanderia, não possui garagem.

**Localização:** Rua Tibiriça, 656, apartamento 1400, Conjunto Acarai, Ribeirão Preto/SP

**AVALIADO: R\$ 180.000,00 (cento e oitenta mil reais), em abril de 2023 – Fls. 259-263 a ser atualizado até a data do leilão, pela Tabela do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.**

**Matrícula 56.077 do 1º Cartório de Registro de Imóveis da cidade de Ribeirão Preto/SP. DEPOSITÁRIO: Espólio de Jandira Baleroni Vallin, na pessoa de sua representante legal Aline Aparecida Vallim Barbosa, CPF nº 273.152.258.-54.**

**DO ÔNUS:** Consta **PENHORA** do processo em epígrafe, fls. 63, devidamente averbado na AV.09. Consta **Av. 04 - ENFITEUSE** em favor de **Fábrica da Matriz do Patrimônio de São Sebastião do Ribeirão Preto**, atualmente administrada por **Arquidiocese de Ribeirão Preto – conforme fls. 321, todos os foros foram pagãos até 13.06.2023**. Av. 09 (30/08/2019), a penhora exequenda.

Conforme constou do acórdão proferido no Agravo de Instrumento – Processo nº 2119712-47.2023.8.26.0000, em trâmite perante a 33ª Câmara de Direito Privado, interposto pelo Exequente, o qual foi provido para expressamente constar que **“o arrematante responderá pelos débitos que recaiam sobre o bem, não sendo possível o desconto do produto da arrematação para quitação de eventuais débitos fiscais e tributários.”** Conforme acórdão: **Assim, sendo o débito por cotas condominiais de natureza propter rem, o próprio bem responde pelos débitos do imóvel. Ainda que exista débito fiscal, não há razão para reserva do produto da arrematação crédito pertencente ao condomínio agravante para o pagamento do imposto” fls. 365/380.**

Conforme consulta no web site da Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto, consta os **DÉBITOS FISCAIS**, IPTU exercício de 2024 no importe de **R\$ 635,37**, e débitos de dívida ativa no importe de **R\$ 322,63** conforme consulta em 18.07.2024.

Eventual regularização de baixa dos ônus da referida matrícula será feita pelo arrematante., o pagamento de taxas, laudêmio e emissão de CAT é de responsabilidade do arrematante. Não constam nos autos demais débitos, recursos ou causa pendente de julgamento além do acima mencionado sobre o bem penhorado até a presente data. Houve *due diligence* e este leiloeiro constatou após consulta no TRT2 e TRT15 que **não há** processo trabalhista em trâmite em face ao executado.

As intimações das datas do leilão público, serão realizadas através dos advogados constituídos e, acaso não haja, será realizado no endereço do executado constante nos autos, sendo negativo a publicação do edital servirá como válida, não cabendo alegação de nulidade.

**DO DÉBITO EXEQUENDO:** R\$ 249.481,37 (duzentos e quarenta e nove mil, quatrocentos e oitenta e um reais e trinta e sete centavos) em agosto de 2021 – fls. 180-187.

**DO IMÓVEL:** Demais informações de que sobre o bem recaia outros ônus, recursos ou causas pendentes deverão ser consultadas nos autos pelo interessado. O bem será vendido no estado de conservação em que se encontrar, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições antes das datas designadas para o leilão, bem como dívidas pendentes sobre o bem e não descritas neste edital (Art. 18º da Resolução 236/2016 - CNJ). Os débitos da arrematação correrão por conta do arrematante, inclusive impostos, taxas, emolumentos, seguros são de conta e responsabilidade exclusiva do arrematante (29º da Resolução 236/2016).

**DOS ÔNUS HIPOTECÁRIOS e TRIBUTÁRIOS:** A hipoteca extingue com a arrematação, assim, nada será devido pelo arrematante ao credor hipotecário (art. 1499, VI, do CC). Havendo pluralidade de credores (inclusive os garantidos por penhora) ou exequentes, o dinheiro lhes será distribuído e entregue consoante a ordem das respectivas preferências, conforme art. 908 e parágrafos do CPC.

**DA RESPONSABILIDADE DO ARREMATANTE:** Correrão por conta do arrematante todas as providências necessárias para a imissão na posse do imóvel bem como as despesas com transferência, recolhimento de ITBI, foro, laudêmio, taxas, alvarás, certidões, escrituras, registros e outras despesas pertinentes, inclusive débitos apurados junto ao INSS oriundos de construção ou reforma não averbados nos órgãos competentes além de outros débitos que incidir sobre o imóvel, excetuados aqueles quitados com o produto da presente. Será de responsabilidade do arrematante todas as providências e despesas relativas à desocupação, transferência dos imóveis.

**DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL:** O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio do gestor [www.picellileiloes.com.br](http://www.picellileiloes.com.br), [www.publicjud.com.br](http://www.publicjud.com.br), em conformidade com o disposto no art. 887, §2º, do CPC.

**DO CONDUTOR DO LEILÃO:** O leilão será realizado de forma híbrida no sítio eletrônico [www.picellileiloes.com.br](http://www.picellileiloes.com.br), no endereço Rua Maria Ângela, 390, Conjunto 10, Bairro Berlim, Jaguariúna, SP - CEP 13.919-134 e será conduzido pelo Leiloeiro Oficial **JOEL AUGUSTO PICELLI FILHO, MATRICULADO na JUCESP sob nº 754**, habilitado pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo – TJ/SP.

**DOS LANCES:** Os lances deverão ser ofertados pela rede INTERNET, através do portal <http://www.picellileiloes.com.br/>.

**FORMAS E CONDIÇÕES DE PAGAMENTO:** O pagamento deverá ser efetuado, mediante guia de depósito judicial, podendo ser à vista ou parcelado, sendo que o pagamento à vista será sobreposto ao parcelado ainda que este seja mais vultuoso. (art. 895, § 7º do CPC).

**À VISTA:** O pagamento à vista deverá ocorrer no prazo de 24 horas da confirmação de lance vencedor, como também deverá ser providenciado o pagamento da comissão do Leiloeiro no mesmo prazo.

**PARCELADO:** O interessado deverá apresentar proposta por escrito através do endereço eletrônico: contato@picellileiloes.com.br, até o início do leilão que deverá indicar o sinal de no mínimo de 25% (vinte e cinco por cento) e o saldo em até 30 (trinta) parcelas reajustáveis pelo indexador do TJ/SP, com a garantia da hipoteca legal do próprio bem em epígrafe, consubstanciado no artigo 1.489, V do Código Civil. A apresentação de proposta não suspende o leilão (art. 895, §6º, do CPC). No caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações incidirá multa de 10% (dez por cento), sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas, nos termos do artigo 895, § 4º do CPC, que ficará pendente a homologação do Magistrado. Não sendo efetuado o depósito da oferta, o Leiloeiro comunicará que o arrematante é remisso ao Juízo, para a perda da caução e comissão já depositadas, voltando os bens ao novo leilão, conforme artigo 897 do CPC, além das demais sanções eventualmente previstas neste edital e/ou na legislação em vigor, arcando o arrematante inadimplente com as custas processuais e honorários advocatícios decorrentes da execução, tudo isso sem prejuízo da apuração de eventuais perdas e danos. Conforme hodierna jurisprudência será aceito proposta no curso do leilão: “Agravo de Instrumento. Ação de despejo em fase de cumprimento de sentença. Proposta de arrematação do bem penhorado, mediante pagamento parcelado (artigo 895, II, do Código de Processo Civil), apresentada na vigência do segundo leilão. Admissibilidade. Ausência de prejuízo, uma vez que preservada a possibilidade de prevalência de eventual lance à vista ou em condições mais vantajosas de parcelamento, nos termos dos § 7º e 8º do referido artigo 895. Arrematação de imóvel que, por outro lado, é garantida por hipotecado próprio bem, sendo desnecessário o oferecimento de caução. Proposta que observou os requisitos legais, inclusive com indicação do indexador de correção monetária das parcelas. Recurso improvido.”(Agravo de Instrumento nº 2072683-74.2018.8.26.0000 – 32ª Câmara de Direito Privado – Desembargador Relator RUY COPPOLA – j.22/01/2019 – v.u.).

Acaso não haja o pagamento no prazo estipulado, o Juiz poderá aprovar a venda do bem para o segundo colocado, pelo último lance por ele ofertado.

**ARREMATACÃO COM CRÉDITOS DO PRÓPRIO PROCESSO:** Poderá o Exequente, caso for o único credor, arrematar o bem utilizando os créditos do próprio processo, acaso não sejam suficientes para a aquisição do bem, deverá este, complementar no prazo de 3 (três) dias, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação e nesse caso, será realizado novo leilão, à custa do exequente, observando o previsto no artigo 892, §1º, §2º e § 3º do CPC. Deverá o credor pagar o valor da comissão do gestor, na forma mencionada no edital sendo que que não será considerada despesa processual.

**LANCE CONDICIONAL:** Acaso não haja licitantes no leilão, será aberto a captação de lance na modalidade condicional pelo prazo de 30 (trinta), dias. Decorrido o referido prazo será

informado ao juízo as propostas recebidas, ficando condicionadas à homologação do Magistrado, para posterior emissão dos documentos em caso de aceitação.

**DA COMISSÃO:** Em caso de arrematação, a comissão a ser paga será de **5% (cinco por cento) sobre o valor do lance vencedor (art. 7 da Resolução 236/2016 – CNJ)**

§ 1º Não será devida a comissão ao leiloeiro público na hipótese da desistência de que trata o art. 775 do Código de Processo Civil, de anulação da arrematação ou de resultado negativo da hasta pública.

§ 2º Anulada ou verificada a ineficácia da arrematação ou ocorrendo a desistência prevista no art. 775 do Código de Processo Civil, o leiloeiro público e o corretor devolverão ao arrematante o valor recebido a título de comissão, corrigido pelos índices aplicáveis aos créditos respectivos.

§ 3º Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, o leiloeiro e o corretor público farão jus à comissão prevista no caput.”

A forma de pagamento, através de transferência eletrônica digital (TED), em conta bancária, a ser informada por esse Gestor e a comprovação do pagamento deverá ser encaminhada para [juridico@picellileiloes.com.br](mailto:juridico@picellileiloes.com.br)

Todas as regras e condições aplicáveis estão disponíveis no portal <http://www.picellileiloes.com.br/>. A alienação obedecerá ao disposto na legislação aplicável, no Decreto n. 21981/32, Resolução Nº 236 de 13/07/2016 – CNJ), e demais normas aplicáveis ao Código de Processo Civil, Código Civil e o “caput” do art. 335 do Código Penal.

**Nos termos do artigo 889 incisos I à VIII e parágrafo único, do CPC, ficam as partes e interessados, intimados das designações supra, uma vez que a publicação do presente edital supre a intimação das partes e de seus patronos, caso não sejam localizados para as intimações pessoais.**

Jaguariúna, 24 de julho de 2024.

**Dr. Mario Leonardo de Almeida Chaves Marsiglia**  
Juiz de Direito

**Joel Augusto Picelli Filho**  
Leiloeiro Oficial – Jucesp 754